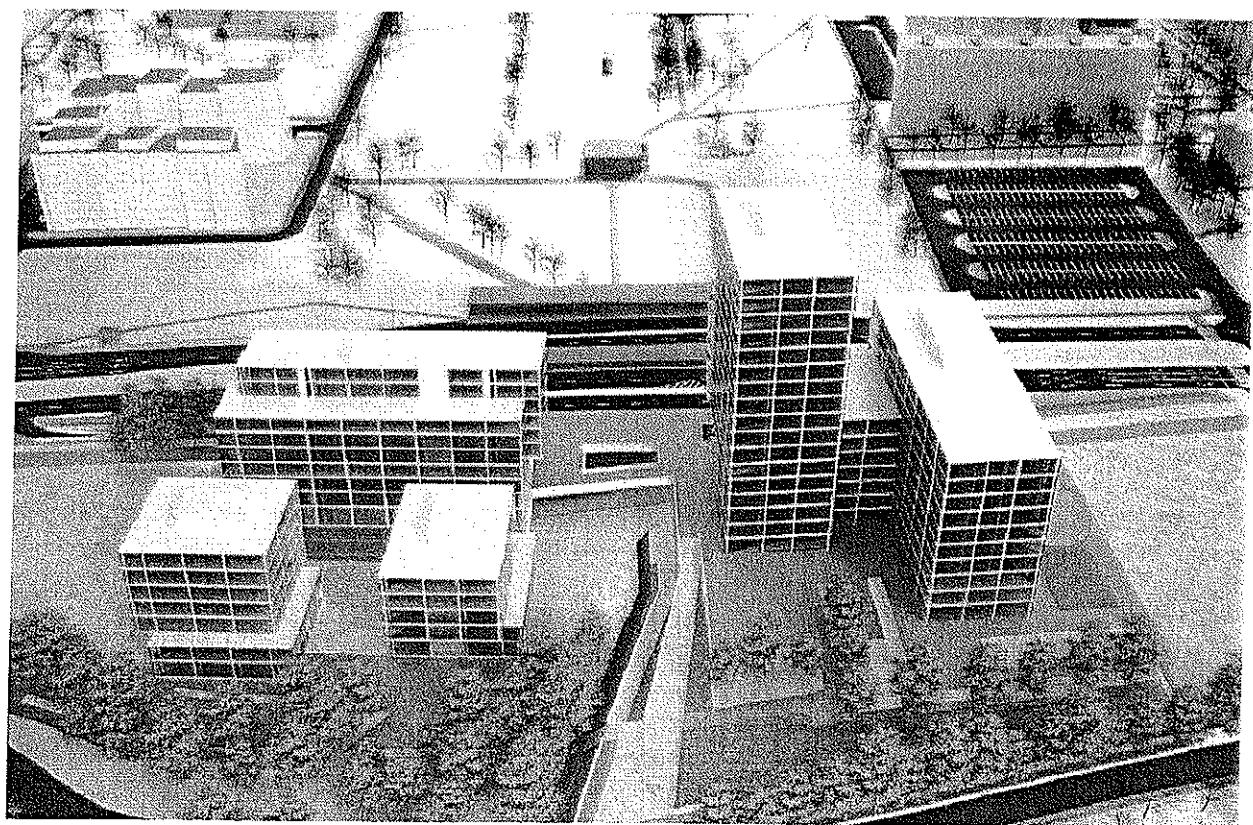


Starochodovská a.s.

se sídlem Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2014



IČ: 246 85 852, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 16244

Obsah

1	Úvod	3
1.1	Z historie	3
1.2	Strategie a postavení společnosti na trhu	3
1.3	Smluvní partneři	3
1.4	Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	4
1.5	Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů	4
1.6	Naše společnost a životní prostředí	4
1.7	Uvedení produktu na trh	5
1.8	Podnikatelský záměr na rok 2015	5
1.9	Organizační složky v zahraničí	5
1.10	Významné události po rozvahovém dni	6
2	Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou	7
2.1	Základní údaje o propojených osobách	7
2.1.1	Ovládaná osoba předkládající zprávu	7
2.1.2	Ovládající osoby	7
2.1.3	Osoby ovládané stejnou ovládající osobou	7
2.2	Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími	8
2.3	Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob	8
2.3.1	Další jednání mezi ovládanou osobou a ovládající osobou	8
2.3.2	Další jednání mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou	8
2.4	Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob	8
2.4.1	Opatření přijatá ovládanou osobou	8
2.4.2	Opatření uskutečněná ovládanou osobou	9
2.5	Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení	10
2.6	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání	11
2.7	Závěr	12
3	Účetní závěrka	13
4	Zpráva nezávislého auditora	14

1 Úvod

1.1 Z historie

Společnost Starochodovská a.s. byla založena dne 13.5.2010. Vznikla pak zápisem do Obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze dne 3.6.2010. Za dobu trvání společnosti došlo k několika personálním obměnám členů statutárních orgánů. Společnost vydala 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč. Základní kapitál byl splacen v plné výši. Majoritním akcionářem k rozvahovému dni byl pan Mgr. Miloslav Strnad, který disponuje 75% hlasovacích práv.

1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu

Společnost byla založena v roce 2010 jako účelová společnost, tzv. „SPV“ (z angl. „Special Purpose Vehicle“) za účelem uskutečnění nemovitostního projektu komplexu budov s multifunkčním užitím – NOVÝ OPATOV. V téže roce nakoupila pozemky v k.ú. Chodov o celkové výměře 48.261 m². Předmětné pozemky nabyla do svého vlastnictví od Hlavního města Prahy na základě Kupní smlouvy z července 2010 a od pana Otakara Ženíška a Jindříšky Mrkvičkové na základě kupní smlouvy ze září 2010. V polovině září uzavřela společnost jako nájemce také nájemní smlouvy s panem Otakarem Ženíškem a paní Jindříškou Mrkvičkovou na další pozemky na dobu určitou 50 let o celkové výměře 14.651 m² s předkupním právem pro nájemce.

Dále společnost uzavřela jako pronajímatel nájemní smlouvy na pronájem pozemků pro umístění stanovišť reklamních ploch, pronájem pozemku parc.č. 2031/209 k.ú. Chodov Městské části Praha 11, na které je umístěn soubor staveb s příslušenstvím a vybavením, který společnost dále najímá společnosti KOMWAG. Všechny tyto aktivity mají dočasný charakter a mají pouze podpůrný charakter v rámci cash flow společnosti, která byla založena za jiným účelem, tj. za účelem výstavby komplexu budov s multifunkčním užitím.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2014 byly významnými smluvními partnery tyto společnosti: REFLECTA Development a.s. jako developer projektu NOVÝ OPATOV, United Architect Studio a Studio acht, spol. s r.o. jako dodavatelé projekčních prací a advokát JUDr. Vladimír Zavadil jako dodavatel právního poradenství a služeb. Dalším významnějším dodavatelem byla EKOLA group spol. s r.o.

Získaný úvěr od nebankovního subjektu v roce 2014 ve výši 10.000 tis. Kč byl použit výhradně k úhradě provozních výdajů projektu a splatných závazků společnosti za

dodavatelem REFLECTA Development a.s. Celkový stav úvěru činí k rozvahovému dni 10.268 tis. Kč. Úvěr je splatný v září roku 2019.

Celkový stav úvěru byl k rozvahovému dni celkem 150 831 tis. Kč. Splatnost úvěru bude v letech 2017, 2018 a 2019.

Na straně odběratelské byli smluvními partnery především euroAWK jako nájemce reklamních ploch a KOMWAG - podnik čistoty a údržby města a.s. jako podnájemce areálu TSK. Dalšími odběrateli roku 2014 byly subjekty Raif Ismail a Josef Beck, kterým společnost pronajala pozemky ke komerčním aktivitám na kratší období. S těmito nájemci společnost dále spolupracuje i v následujícím období.

V roce 2015 a v dalších letech očekává statutární orgán Společnosti, že hlavními smluvními partnery na dodavatelské straně budou zejména tyto společnosti: REFLECTA Development a.s. jako developer projektu NOVÝ OPATOV či vybraný generální dodavatel stavby a v neposlední řadě také vybraná úvěrující banka, která by měla výše uvedený projekt spolufinancovat.

1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost předkládající tuto výroční zprávu nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, přičemž tuto činnost neplánuje ani v budoucích letech.

1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2014 žádné zaměstnance. Řízení společnosti vykonávalo představenstvo společnosti, resp. aktivity společnosti byly řízeny prostřednictvím dodavatelů na základě uzavřených příkazních smluv.

1.6 Naše společnost a životní prostředí

V 1. čtvrtletí 2015 očekáváme závěr procesu EIA (Environmental Impact Assessment), tj. vyhodnocení vlivu plánovaného projektu na životní prostředí. Odbor životního prostředí MHMP zadal před koncem roku 2013 dle zákona č. 100/2001 Sb. zpracování oponentního posudku k námi předložené dokumentaci. Vyhodnocují se především závěry hlukové a rozptylové studie, vlivu stavby na zdraví obyvatel, oslunění, hydrogeologické poměry, vliv na krajinný ráz, fauna, flora a další složky životního prostředí. Ve třech kolech projednávání se k problematice vyjadřují dotčené orgány, občanská sdružení a veřejnost. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 8.7.2014. Kladné stanovisko EIA je nutnou podmínkou pro získání souhlasu s umístěním stavby (ÚR). V rámci tohoto procesu by mělo být zajištěno skutečně objektivní posouzení problému a mělo by být zabráněno případným negativním dopadům.

1.7 Uvedení produktu na trh

V roce 2014 vytvořila společnost provozní výnosy, a to konkrétně za poskytnutá práva k umístění reklamních ploch a pronájem areálu TSK/KOMWAG v celkové výši 692 tis. Kč.

V dalším období bude společnost na trhu poptávat další potenciální nájemce pro další dočasné využití předmětných pozemků tak, aby do doby zahájení samotné výstavby projektu byly maximálně pokryty provozní náklady společnosti z vlastních zdrojů a společnost byla co možná nejméně závislá na vnějších zdrojích.

Investiční cíl v podobě projektu NOVÝ OPATOV má společnost v plánu uvést do provozu po etapách v horizontu 3 až 7 let od zahájení, a to dle budoucí poptávky na trhu po nebytových prostorech. Představenstvo společnosti nedokáže momentálně přesněji odhadnout, než je uvedeno níže, podrobnější harmonogram a hlavní mezníky projektu, které se budou odvíjet od plynulosti vývoje získávání veřejných souhlasů a povolení, a to zejména územního rozhodnutí a stavebního povolení.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2015

Podnikatelským záměrem pro rok 2015 je pokračování v projektu výstavby komplexu budov s multifunkčním užitím – NOVÝ OPATOV v k.ú. Chodov. Snahou vedení společnosti bude zejména získání kladného stanoviska EIA a následně rozhodnutí o umístění stavby (vydání ÚR). Za účelem dosažení ÚR bude nutné dosáhnout rámcové dohody s Dopravním podnikem hl. m. Prahy a.s. ve věci napojení stavby na stanici metra Opatov a zafixovat majetková vztahy s některými vlastníky pozemků v lokalitě. Vedení společnosti věří, že do konce roku 2015 bude moci pověřit vybrané dodavatele zpracováním dokumentace ke stavebnímu povolení pro 1. etapu.

V roce 2015 bude chtít Společnost udržet či ještě více rozšířit dosavadní objem pronájmů reklamních a dalších ploch nájemcům (farmářské trhy, lunaparky aj.) s cílem získat vlastní finanční zdroje ke krytí projekčních výdajů.

Na pozemcích je umístěna komunikace k areálu KOMWAG jako dočasná stavba povolená na dobu určitou do konce roku 2016. Objekty v areálu představují stavby dočasného charakteru, jsou ve vlastnictví MČ Praha 11 a jsou určeny k demolici a odstranění poté, co bude ukončen provoz technických služeb. Pozemky pod areálem jsou naopak ve vlastnictví naší společnosti. S MČ Praha 11 jednáme o převzetí objektů a zajištění jejich demolice v termínu vázaném na vydání stavebního povolení pro 1. etapu výstavby projektu NOVÝ OPATOV s tím, že MČ Praha 11 by nám poukázala prostředky, které má pro účel demolice svěřeny.

1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2014 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

V Praze
24. dubna 2015


JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem společnosti jako ovládanou osobou reflektující vazby mezi propojenými osobami dle stavu k 31.12.2014.

2.1 Základní údaje o propojených osobách

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) jsou známy následující ovládající osoby (odst. 2.1.2).

2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu

Společnost	Starochodovská a.s.
Sídlo/bydliště	Rímská 103/12, PSČ: 120 00, Praha 2 - Vinohrady
IČ/RČ/Datum narození	246 85 852
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl B, vložka 16244
Ovládající osoba	Mgr. Miloslav Strnad podíl 75%
Vztah k ovládající osobě	-
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

2.1.2 Ovládající osoby

Následující osoby fakticky nebo právně vykonávají přímo nebo nepřímo prostřednictvím jiné osoby či jiných osob rozhodující vliv na řízení nebo provozování podniku ovládané osoby.

Společnost	Mgr. Miloslav Strnad
Sídlo/bydliště	Dukelských Hrdinů 692/35, Praha 7 – Holešovice, PSČ 170 00
IČ/RČ/Datum narození	18.5.1981
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	podíl 75%
Způsob ovládání	přímý

2.1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) nejsou známy další osoby výše uvedenou ovládající osobou rovněž ovládané (odst. 2.1.2).

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími

Mezi ovládanou osobou a osobou ovládající nebyly k datu 31.12.2014 uzavřeny žádné smlouvy či dohody.

2.3 Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

2.3.1 Další jednání mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou nebyla v zájmu ovládající osoby vedena žádná další jednání.

2.3.2 Další jednání mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyla vedena žádná další jednání.

2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob

2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou

2.4.1.1 *Opatření přijatá ovládanou osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud ovládající osoby přijata žádná opatření.

2.4.1.2 *Opatření přijatá vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnou ovládající osobou přijata žádná opatření.

2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou

2.4.2.1 *Opatření uskutečněná vůči ovládající osobě*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud ovládající osoby uskutečněna žádná opatření.

2.4.2.2 *Opatření uskutečněná vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnou ovládající osobou uskutečněna žádná opatření.

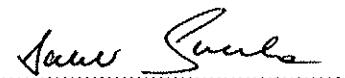
2.5 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení

Ve smyslu §82 odst. 4 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích představenstvo ovládané osoby konstatuje, že ze vztahů uvedených výše s ovládajícími osobami plynou zejména výhody, a to zejména ekonomické výhody. Společnost byla založena jako projektová společnost za účelem realizace nemovitostního projektu. Nedosahuje tedy prozatím vlastních tržeb s výjimkou tržeb z pronájmu pozemků a je tudíž ekonomicky závislá na finanční podpoře ovládajících osob. Ovládající osoby mají v úmyslu poskytnout nutnou finanční podporu do doby dokončení nemovitostního projektu.

2.7 Závěr

Zpráva byla zpracována představenstvem společnosti v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Údaje obsažené ve zprávě vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

V Praze dne 31.3.2015



JUDr. Jakub Sklenka
Předseda představenstva

2.6 Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání

V posledním účetním období nevznikla ovládané osobě žádná újma ve smyslu ustanovení § 71 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

3 Účetní závěrka



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

sestavené k 31. prosinci 2014

účetní jednotkou

Starochodovská a.s.

Ověřovatel: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.
Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252

V Praze, dne 15. dubna 2015

Výtisk č. 1

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

Starochodovská a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 24685852

Sídlo: Římská 103/12, Praha 2, PSČ 12000

Ověřované období:

1. ledna 2014 až 31. prosince 2014

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení ověřované společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4 – Braník

IČ 251 26 369

Městský soud v Praze, C 116054

oprávnění KA ČR č. 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění KA ČR č. 1401

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Starochodovská a.s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Starochodovská a.s. jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Starochodovská a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora a rozsah auditu

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Předmětem této auditorské zprávy není ověření souladu Výroční zprávy společnosti s účetní závěrkou sestavenou k 31. prosinci 2014.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Starochodovská a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 15. dubna 2015

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252

Ing. Jiří Hofman

odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401



Přílohy: 1x Rozvaha k 31. prosinci 2014
1x Výkaz zisku a ztráty za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014
1x Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2014

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2014
(v celých tisících Kč)

IČ
24685852

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

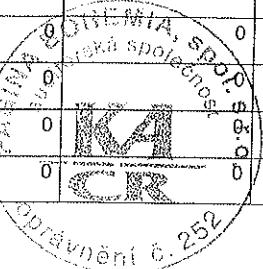
Starochodovská a.s.

Šídelo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Římská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 24685852, DIČ: CZ24685852
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16244
Tel: 222523030
e-mail: faktury@reflecta.cz
Internet: www.reflecta.cz

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	IAKTIVA CELKEM	1	180 979	-847	180 132	171 718
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	175 498	-847	174 651	169 284
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
B.I.1.	Zřizovací výdaje	5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6	0	0	0	0
3.	Software	7	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva	8	0	0	0	0
5.	Goodwill	9	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	13	175 498	-847	174 651	169 284
B.II.1.	Pozemky	14	145 568	0	145 568	145 568
2.	Stavby	15	1 017	-795	222	423
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	87	-52	35	70
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	28 826	0	28 826	23 223
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabýtému majetku	22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	0	0	0	0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba, podstatný vliv	27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
6.	Pořízovaný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30	0	0	0	0



Označ. a	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé ú. č. období Neslo -4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva	31	5 242	0	5 242	2 203
C.I.	Zásoby	32	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	0	0	0	0
3.	Výrobky	35	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36	0	0	0	0
5.	Zboží	37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	39	0	0	0	0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	41	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka	47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	48	381	0	381	539
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	18	0	18	114
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53	0	0	0	0
6.	Stál - daňové pohledávky	54	350	0	350	410
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	13	0	13	15
8.	Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	57	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	4 861	0	4 861	1 664
C.IV.1.	Peníze	59	36	0	36	94
2.	Účty v bankách	60	4 825	0	4 825	1 570
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	239	0	239	231
D.I.1.	Náklady příštích období		23	0	23	23
2.	Komplexní náklady příštích období		0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		216	0	216	208



Oznáč. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	67	180 132	171 718
A.	Vlastní kapitál	68	27 143	32 193
A.I.	Základní kapitál	69	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	70	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71	0	0
3.	Změny základního kapitálu	72	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	73	38 000	38 000
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	38 000	38 000
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	77	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společnosti	78	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společnosti	79	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	80	0	0
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	81	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	82	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	83	-7 807	-5 824
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	-7 807	-5 824
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.	Výsledek hospodáření bežného účetního období	87	-5 050	-1 983
B.	Cizí zdroje	88	152 956	139 500
B. I.	Rezervy	89	0	0
B. I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	90	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	91	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu	92	0	0
4.	Ostatní rezervy	93	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	94	150 851	135 525
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	95	0	0
2.	Závazky- ovládající a řídící osoba	96	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	97	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	98	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	99	20	20
6.	Vydané dluhopisy	100	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	102	0	0



Označ. a	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
9.	Jiné závazky	103	150 831	136 505
10.	Odložený daňový závazek	104	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	105	2 105	3 975
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	106	1 191	3 848
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	107	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	108	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	110	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	0	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	0	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	876	89
9.	Vydané dluhopisy	114	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	115	38	38
11.	Jiné závazky	116	0	0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	117	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120	0	0
C.I.	Časové rozlišení	121	33	25
C.I.1.	Výdaje příštích období	122	20	12
2.	Výnosy příštích období	123	13	13



Sestaveno dne: 15.4.2015

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Podpisový záznam :

JUDr. Jakub Sklenka
Jakub Sklenka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2014
(v celých tisících Kč)

IČ
24685852

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
Starochodovská a.s.

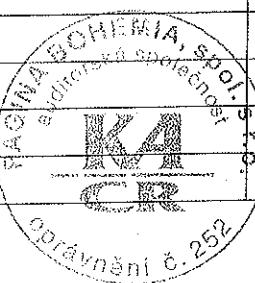
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště
Římská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 24685852, DIČ: CZ24685852
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 16244
Tel: 222523030
e-mail: faktury@reflecta.cz
Internet: www.reflecta.cz

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	mírulem 2
I.	Tržby za prodej zboží	1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0
II.	Výkony	4	692	875
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	692	875
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	0	0
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	1 020	986
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	216	211
B. 2.	Služby	10	804	775
+	Přidaná hodnota	11	-328	-110
C.	Osobní náklady	12	0	0
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	21	18
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	236	235
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	0	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	0	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	7	8
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-592	-371



Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	mínlém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů u ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	0	0
N.	Nákladové úroky	43	4 454	1 609
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	4	3
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-4 458	-1 612
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	0	0
Q. 1.	splatná	50	0	0
2.	odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-5 050	-1 983
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55	0	0
S. 1.	splatná	56	0	0
2.	odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílu hospodaření společníkům	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	-5 050	-1 983
****	Výsledek hospodaření před zdáněním	61	-5 050	-1 983



Sestaveno dne: 15.4.2015

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Podpisový záznam :

JUDr. Jakub Sklenka

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2014

Název společnosti: Starochodovská a.s.

Sídlo: Praha 2, Římská 103/12

Právní forma: akciová společnost

IČ: 246 85 852



Příloha k účetní závěrce za rok 2014

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	5
1.3.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU MEZI OKAMŽIKEM SESTAVENÍ A DNEM, KE KTERÉMU SE ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVUJE.....	5
2.	ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	5
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	5
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK.....	5
3.2.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK.....	6
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	6
3.4.	ZÁSOBY	6
3.5.	POHLEDÁVKY	7
3.6.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ.....	7
3.7.	ÚVĚRY A PŮJČKY	7
3.8.	REZERVY	8
3.9.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	8
3.10.	FINANČNÍ LEASING	8
3.11.	DANÉ	8
	<i>Daňové odpisy dlouhodobého majetku.....</i>	<i>8</i>
	<i>Splatná daň</i>	<i>8</i>
	<i>Odložená daň</i>	<i>8</i>
	<i>Splatné daně a závazky z pojistného</i>	<i>9</i>
3.12.	VÝNOSY	9
3.13.	MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY	9
3.14.	ZMĚNY V USPOŘÁDÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	9
3.15.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA, VĚCNÁ BŘEMENA	9
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	10
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK.....	10
4.2.	NEDOKONČENÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK	10
4.3.	POSKYTNUTÉ ZÁLOHY NA DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	10
4.4.	POHLEDÁVKY	11
	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>11</i>
	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>11</i>
4.5.	DOHADNÉ ÚCTY AKTIVNÍ	11
4.6.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ	11
4.7.	VLASTNÍ KAPITÁL	11
4.8.	ZÁVAZKY.....	11
	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>11</i>
	<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>12</i>
4.9.	DOHADNÉ ÚCTY PASIVNÍ	12
4.10.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ	12
4.11.	BANKOVNÍ ÚVĚRY.....	12
4.12.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI	12
4.13.	SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY	13
4.14.	SLUŽBY	13
4.15.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	13
4.16.	ODPISY MAJETKU	13
4.17.	DANÉ A POPLATKY	13
4.18.	FINANČNÍ NÁKLADY.....	14
4.19.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY.....	14
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY.....	15
5.1.	OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚSTNANCŮ	15
5.2.	PLNĚNÍ V PENĚZNÍ A NEPENĚZNÍ FORMĚ ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU.....	15
6.	NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	15
7.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	15

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

(dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost dne 13.5.2010 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 3.6.2010 do oddílu B, vložka 16244. Společnost byla založena za jediným účelem uskutečnění nemovitostního projektu. Předmětem podnikání společnosti je:

- *Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (OKEČ 70.20)*

Sídlo společnosti je k okamžiku sestavení účetní závěrky na adresě:

Praha, Římská 103/12, PSČ 120 00

Společnost eviduje základní kapitál ve výši:

2.000.000,00 Kč, splaceno 100%

Akcie:

15ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – Mgr. Miloslav Strnad

4ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – JUDr. Jakub Sklenka

1ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – Mgr. Josef Březina

akcionáři:

- 75% podíl:

*Mgr. Miloslav Strnad
Dukelských Hrdinů 692/35
170 00 Praha 7 – Holešovice*

- 20% podíl:

*JUDr. Jakub Sklenka
Perucká 2566/30
120 00 Praha 2 – Vinohrady*

- 5% podíl:

*Mgr. Josef Březina
Máslova 2688/2
160 00 Praha 6*

Účetní závěrka společnosti je sestavena ke dni:

31.12.2014 (účetní období shodné s kalendářním rokem)

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

15.4.2015

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

Společnost byla a je řízena představenstvem společnosti. Společnost v účetním období neuzavřela žádnou ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku. Společnost neeviduje ve svém majetku žádný majetkový podíl na základním kapitálu jiných společností.

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

Členy představenstva společnosti k 31.12.2014 byli:

Představenstvo

Předseda představenstva:
Člen představenstva:
Člen představenstva:

JUDr. Jakub Sklenka
Ing. arch. Kateřna Konečná
Jan Andrus

Členy dozorčí rady společnosti k 31.12.2014 byli:

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady:
Člen dozorčí rady:
Člen dozorčí rady:

Ing. Michal Horák
Ing. František Žlab
Ing. Martina Vításková

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Dne 30.7.2014 bylo do OR zapsána změna člena dozorčí rady. Místo Ing. Zdeňka Hlůžeho zastává funkci člena dozorčí rady Ing. Martina Vításková.

1.3. Změny a dodatky v obchodním rejstříku mezi okamžikem sestavení a dnem, ke kterému se účetní závěrka sestavuje

Žádné změny nenastaly.

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro 2013 a 2014 a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především: zásadu o oceňování majetku historickými cenami s výjimkou některých oblastí, jež jsou popsány v kapitole 3, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách (tzv. „going concern“).

Číselné údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož pořizovací cena přesáhne 40 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávky, pokud se nejedná o pozemky.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabýty darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabýty na základě smlouvy o koupě najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek) a vklad dlouhodobého hmotného majetku.

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku rovnoměrnou či zrychlenou metodou.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka evidovala k rozvahovému dni na účtu pozemky částku 145.568 tis. Kč – nakoupené pozemky, na kterých plánuje zrealizovat nemovitostní projekt NOVÝ OPATOV. Na účtu stavby vede účetní jednotka majetek v celkové výši 1.017 tis. Kč., z toho dočasná stavba – komunikace zahrnuje položku ve výši 767 tis. Kč. Na účtu samostatné movité věci vede účetní jednotka majetek v celkové výši 87 tis. Kč. Jedná se o zmenšený architektonický model předmětné lokality s plánovanou výstavbou budov, infrastruktury apod.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2014 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů vyšší než 60 tis. Kč a v ostatních případech vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za jednotlivé technické zhodnocení částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován rovnoměrně na základě jeho předpokládané doby životnosti.

Účetní jednotka neevidovala k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2014 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Účetní jednotka nevlastní majetkový podíl v žádné společnosti.

Dlouhodobý finanční majetek je při pořízení oceněn pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se pořizovací cena dlouhodobého finančního majetku, který se nepřečeňuje reálnou hodnotou, upravuje na tržní cenu a rozdíl z tohoto ocenění je účtován rozvahově.

3.4. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Nákup zásob je účtován přímo do spotřeby na účet nákladů v analytickém členění.

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o zásobách.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2014 nebyly tvoreny žádné opravné položky k zásobám.

3.5. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

K rozvahovému dni eviduje pohledávku po splatnosti za Tomášem Hubrem splatnou 15.12.2014 ve výši 1 tis. Kč.

3.6. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost k 31.12.2014 neeviduje žádné závazky po splatnosti.

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech Dlouhodobých závazků tyto zůstatky:

Dlouhodobé přijaté zálohy – nájemní kauce 20 tis. Kč

3.7. Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech Dlouhodobých závazků 4 dlouhodobé úvěry. Úroková sazba byla kalkulována jako 12M PRIBOR + 0,92% p.a. resp. 9% p.a., splatnost 5 let.

Nebankovní subjekt (sídlo Nizozemí): 1/ Dlouhodobý úvěr, splatnost r. 2017 88.249 tis. Kč
Úroky za rok 2014 1.360 tis. Kč

Úroková sazba 12M PRIBOR + 0,92% p.a.

2/ Dlouhodobý úvěr, splatnost r. 2017 3.000 tis. Kč

Úroky za rok 2014

Úroková sazba 12M PRIBOR + 0,92% p.a.

48 tis. Kč

3/ Dlouhodobý úvěr, splatnost r. 2019 10.000 tis. Kč

Úroky za rok 2014

Úroková sazba 9% p.a.

268 tis. Kč

Nebankovní subjekt (sídlo Kypr): 1/ Dlouhodobý úvěr, splatnost r. 2018 40.000 tis. Kč
Úroky za rok 2014 3 650 tis. Kč

Úroková sazba 9% p.a.

Veškeré úroky účtované v souvislosti s přijetím úvěru do nákladů splňovaly podmínu daňové účinnosti ve smyslu zákona o daních z příjmů, a sice vyhovely pravidlům nízké kapitalizace na minimální poměr vlastního kapitálu a půjček/úvěrů od spojených osob.

3.8. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znán účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka a datum, k němuž vzniknou.

V roce 2014 společnost netvořila žádné rezervy.

3.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost používá k přepočtu cizích měn denní kurzy ČNB a k rozvahovému přepočítává pohledávky či závazky v cizí měně aktuálním kurzem.

3.10. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Splátka nájemného hrazená předem je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů. Závazky z finančního leasingu s následnou koupí jsou účtovány na účet závazků měsíčně vždy k datu splatnosti splátky uvedenému ve splátkovém kalendáři.

Společnost neeviduje v podrozvahové evidenci žádný majetek formou finančního leasingu.

3.11. Daň

Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Společnost v účetním období uplatňovala daňové odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 188 tis. Kč dle §30 odst. 4 Zákona o daních z příjmů a daňové odpisy dle § 31 Zákona o daních z příjmů ve výši 48 tis. Kč

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku, pokud je dosažen. Zdanitelný zisk se odliší od čistého zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

Účetní jednotka vykázala za účetní období účetní ztrátu ve výši -5.050 tis. Kč. Pro účely daňového přiznání účetní jednotka vykázala záporný základ daně ve výši - 5.049 tis. Kč, a nevznikla tedy splatná daň.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výši aktiv, popřípadě pasív uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasív je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasív uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zúčtována do výsledovky s výjimkou případu, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a je také zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o odložené dani.

Splatné daně a závazky z pojistného

Společnost nevede k 31.12.2014 závazky za zdravotní pojišťovnu či správou sociálního zabezpečení ani místně příslušným finančním úřadem. Naopak eviduje pohledávku z titulu nadměrného odpočtu DPH za období 4.Q/2014 ve výši 202 tis. Kč.

3.12. Výnosy

Účetní jednotka dosáhla v účetním období výnosů z poskytnutí služeb, ostatní provozní výnosy a finanční výnosy:

<i>Pronájem pozemky, reklamní plochy</i>	<i>476 tis. Kč</i>
<i>Ost. výnosy související s nájmem pozemků</i>	<i>216 tis. Kč</i>

3.13. Mimořádné náklady a mimořádné výnosy

Tyto položky obsahují výnosy/náklady z operací zcela mimořádných vzhledem k běžné činnosti účetní jednotky, jakož i výnosy/náklady z mimořádných událostí nahodile se vyskytujících.

Účetní jednotce nevznikly v průběhu účetního období žádné mimořádné náklady ani výnosy.

3.14. Změny v uspořádání položek rozvahy oproti předcházejícímu účetnímu období

Žádné změny nenastaly.

3.15. Zástavní práva, věcná břemena

K majetku společnosti (pozemků) neexistují žádná zástavní práva. U pozemku parcela č. 2031/6, KÚ Chodov je evidováno věcné břemeno spočívající v právu umístit a provozovat kabelové vedení 22 kV, právo vstupu a jízdy za účelem jeho provozu, oprav a údržby.

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Pozemky	145 568	145 568
Stavby	1 017	1 017
SMV	87	87
Celkem	146 672	146 672

Oprávky

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
K pozemkům	0	0
Ke stavbám	795	594
K SMV	52	17
Celkem	847	611

Zůstatková hodnota

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Pozemky	145 568	145 568
Stavby	222	423
SMV	35	70
Celkem	145 825	146 061

4.2. Nedokončený dlouhodobý majetek

(v tisících Kč)

Nedokončený dlouhodobý majetek	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Nedokončený dlouhodobý majetek	28 826	23 223
Celkem	28 826	23 223

4.3. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

(v tisících Kč)

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	0	0
Celkem	0	0

4.4. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé pohledávky:

- *Z obchodních vztahů ve výši 18 tis. Kč*
- *Poskytnuté zálohy ve výši 13 tis. Kč*
- *Daňové pohledávky (DPH) ve výši 350 tis. Kč*
- *Jiné pohledávky ve výši 0 tis. Kč*

4.5. Dohadné účty aktivní

Tato položka je tvořena odhadovanými příjmy příštích období, které se výnosově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši. Jedná se o krátkodobé Dohadné účty aktivní.

Účetní jednotka neúčtovala na účtech Dohadné účty aktivní k rozvahovému dni.

4.6. Časové rozlišení aktivní

Přechodné účty aktiv se týkají časově rozlišených Nákladů příštích období a Příjmů příštích období.

Příjmy příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období. Náklady příštích období představují provozní náklady vyfakturované v předmětném účetním období a další náklady, které se věcně a časově vztahují k výnosům v příštích účetních obdobích.

Účetní jednotka použila časového rozlišení k zaúčtování položek týkajících se nákladů příštích období a příjmů příštích období (381, 385), a to ve výši 239 tis. Kč.

4.7. Vlastní kapitál

Výsledek hospodaření za rok 2014 ve výši -5 050 tis. Kč bude převeden na účet Neuhrazená ztráta minulých let.

Vlastní kapitál byl k rozvahovému dni 31.12.2014 ve výši 27 143 tis. Kč.

4.8. Závazky

Krátkodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé závazky:

- *Závazky z obchodního styku ve výši 1 191 tis. Kč*
- *Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 876 tis. Kč*

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

- Daňové závazky ve výši 0 tis. Kč
- Jiné závazky ve výši 0 tis. Kč

Dlouhodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto dlouhodobé závazky:

- přijatý úvěr ve výši 88 249 tis. Kč, se splatností 5 let, úrokem 12M PRIBOR + 0.92% p.a., za účelem úhrady kupní ceny pozemků v k.ú. Chodov a dalších investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu.
- přijatý úvěr ve výši 3 000 tis. Kč, se splatností 5 let, úrokem 12M PRIBOR + 0.92% p.a., za účelem úhrady investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu.
- přijatý úvěr ve výši 40 000 tis. Kč, se splatností 5 let, úrokem 9% p.a., za účelem úhrady doplatku kupní ceny pozemků v k.ú. Chodov a dalších investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu.
- přijatý úvěr ve výši 10 000 tis. Kč, se splatností 5 let, úrokem 9% p.a., za účelem úhrady investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu.

4.9. Dohadné účty pasivní

Tato položka je tvořena odhadovanými výdaji příštích období, které se nákladově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši.

Společnost účtovala v roce 2013 položky dohadných účtů pasivních, a to na základě nevyfakturovaných právních služeb JUDr. Petra Meduny za právní poradenství při jednání s Telefónica O2 za účelem demolice krytu CO ve výši 38 tis. Kč. V roce 2014 nebyly právní služby vyfakturovány, proto položka dohadných účtů pasivních nebyla rozpuštěna.

4.10. Časové rozlišení pasivní

Přechodné účty pasiv se týkají časově rozlišených Výnosů příštích období a Výdajů příštích období.

Výdaje příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období. Výnosy příštích období představují provozní výnosy vyfakturované v předmětném účetním období a další výnosy, které se věcně a časově vztahují k nákladům v příštích účetních obdobích.

Účetní jednotka použila časového rozlišení k zaúčtování položek týkajících se výdajů příštích období a výnosů příštích období (383, 384), a to ve výši 33 tis. Kč.

4.11. Bankovní úvěry

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné bankovní úvěry.

4.12. Výnosy z běžné činnosti

Pronájem pozemků a reklamních ploch

476 tis. Kč

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

4.13. Spotřebované nákupy

Náklad	Období do 31.12.2014	Období do 31.12.2013
Spotřeba kanc./režijního materiálu	0	3
Reklamní materiály, letáky apod.	0	0
Spotřeba energie	216	208
Spotřeba celkem	216	211

4.14. Služby

Náklad	Období do 31.12.2014	(údaje v tis. Kč) Období do 31.12.2013
Opravy a udržování	0	30
Nájemné vč. služeb	666	666
Služby ekonomické, účetní a daňové	86	53
Reklamní služby, propagace, marketing	13	3
Právní poradenství	25	0
IT služby	0	0
Ostatní	13	22
Služby celkem	803	774

4.15. Osobní náklady

Náklad	Období do 31.12.2014	Období do 31.12.2013
Osobní náklady	0	0
Osobní náklady celkem	0	0

4.16. Odpisy majetku

Náklad	Období do 31.12.2014	Období do 31.12.2013
Odpis stavby	13	13
Odpis dočasná stavba	188	205
Odpis SMV	35	17
Odpisy majetku celkem	236	235

4.17. Daně a poplatky

Náklad	Období do 31.12.2014	(údaje v tis. Kč) Období do 31.12.2013
Ostatní daně a poplatky	5	1
Daň z nemovitostí	16	16
Daně a poplatky celkem	21	17

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

4.18. Finanční náklady

Náklad	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2014	Období do 31.10.2013
Bankovní poplatky	4	3
Úroky z půjček	4 454	1609
Finanční náklady celkem	4 458	1 612

4.19. Ostatní provozní náklady

Náklad	Období do 31.12.2014	Období do 31.12.2013
Ostatní pokuty a penále	0	0
Pojištění, ostatní provozní činnosti	5	5
Likvidace podzemního objektu	0	0
Nenárokované DPH	2	3
Ostatní provozní náklady celkem	7	8

5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců

Společnost byla založena jako účelová společnost za jediným účelem realizace nemovitostního projektu a nemá žádné zaměstnance.

5.2. Plnění v peněžní a nepeněžní formě členům statutárního orgánu

Členům statutárních orgánů nebyly vyplaceny odměny za výkon funkce člena statutárního orgánu.

V průběhu účetního období neproběhlo žádné peněžní ani nepeněžní plnění ve prospěch členů statutárního orgánu. Se členy statutárního orgánu nebyla uzavřena žádná smlouva o půjčce či úvěru ani jim účetní jednotka bezplatně neposkytla osobní vozidlo nebo jiný (ne)movitý majetek vč. služeb a plateb důchodového připojištění.

6. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost eviduje tyto náklady za služby auditorské společnosti:

- povinný audit účetní závěrky ve výši 17 tis. Kč,
- jiné ověřovací služby ve výši 0 tis. Kč,
- daňové poradenství ve výši 0 tis. Kč,
- jiné neauditorské služby ve výši 0 tis. Kč

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Podpis statutárního orgánu:

funkce: *předseda představenstva*

jméno: *JUDr. Jakub Sklenka*

podpis: *Jakub Sklenka*

4 Zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora
o ověření
výroční zprávy
účetní jednotky
Starochodovská a.s.
sestavené k 31. prosinci 2014

Zpracoval: **PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.**
Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4, Braník
oprávnění KA ČR č. 252

V Praze dne 24. dubna 2015

Výtisk č.**1**

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

Starochodovská a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 24685852

Sídlo: Římská 103/12, Praha 2, PSČ 12000

Ověřované období:

1. ledna 2014 až 31. prosince 2014

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení ověřované společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4 – Braník

IČ 251 26 369

Městský soud v Praze, C 116054

oprávnění KA ČR č. 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění KA ČR č. 1401

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Starochodovská a.s. s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě od strany 13 počínaje. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Starochodovská a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplňoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Starochodovská a.s. k 31. prosinci 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 24. dubna 2015

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4, Braník
oprávnění KA CR 252



Ing. Jiří Hofman

odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401

